

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over servitutter – tinglysning, prioritet og sletning

Tinglysningslovens formelle rammer for servitutregistrering, prioritet og sletning

Version 2 Opdateret 24. jun. 2026 8 afgørelser · 2012-2024

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Servitutters tinglysning udgør det formelle fundament for alle servituttyper i dansk ret.

Tinglysningsloven af 1926 – nu konsolideret som LBK nr. 285 af 19. februar 2026 – regulerer, hvornår en rettighed over fast ejendom kan og skal tinglyses, hvilken prioritet den opnår, og hvornår den kan slettes. Grundprincippet i tinglysningslovens § 1 er, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning, og at en godtroende aftaleerhverver kan fortrænge utinglyste rettigheder. Praksis fra Højesteret, Vestre Landsret (som kæreinstans for Tinglysningsrettens afgørelser) og Tinglysningsretten selv viser, at systemet balancerer hensynet til omsætningssikkerheden (registerets troværdighed) mod hensynet til den reelle rettighedshaver, navnlig ved bedømmelsen af godtro og ved fejlrettelse efter § 34.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Rettigheder over fast ejendom – herunder servitutter – skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1.
- 02** En godtroende aftaleerhverver kan kun fortrænge en utinglyst ret, hvis erhververen selv har tinglyst sin ret og var i god tro på tidspunktet for tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.
- 03** Et servitutdokument skal altid angive den påtaleberettigede, om servitутten er tidsbegrænset, dens geografiske udstrækning, og hvilken ejendom der er herskende, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5.
- 04** God tro vurderes konkret: Højesteret har fastslået, at faktiske omstændigheder på ejendommen – som synlig beplantning eller bygninger – kan afsløre en utinglyst rettighed, selv om tingbogen ikke nævner den.
- 05** Fortrængning af utinglyst frihedshævd kan ske ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, rettigheden angår, når påtaleretten tilkommer ejeren af den anden ejendom – men kravet om god tro skal stadig være opfyldt.
- 06** Utinglyst hævd, der ville bortfalde over for en godtroende erhverver, bevares, hvis erhververen ikke gør sin ret gældende inden 2 år efter tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1.

- 07** Tinglysningsretten har pligt til at genindføre en servitut, der ved fejl ikke er overført til en ny matrikel ved udstykning, jf. tinglysningslovens § 34, stk. 1 – men genindførelsen er ikke en endelig stillingtagen til servitutens gyldighed over for en godtroende erhverver.
- 08** Rettigheder, der åbenbart er ophørt, slettes ex officio af retten, jf. tinglysningslovens § 20, stk. 1. Rettigheder, der sandsynligvis er ophørt, kan slettes efter offentlig indkaldelse med mindst 3 ugers varsel.
- 09** Afgørelser truffet af Tinglysningsretten kan kæres til Vestre Landsret inden 2 uger, jf. tinglysningslovens § 36.
- 10** En servitut bortfalder normalt ikke ved tvangsauktion over ejendommen – det er kun udækkede pantehæftelser, der kan slettes efter retsplejelovens § 581, stk. 1.
- 11** Prioritetstidspunktet er det tidspunkt, hvor dokumentet er kommet frem til Tinglysningsretten, og dokumenter modtaget samtidig ligestilles, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 1.
- 12** Digital tinglysning, indført ved lov nr. 539 af 8. juni 2006, har styrket registerprincippet ved maskinel prøvelse og reduceret fejlrisikoen.

Tinglysningssystemets grundprincip – registrering og gyldighed mod tredjemand

§ 1

Tinglysningslovens bærende princip er formuleret i [tinglysningslovens § 1, stk. 1](#):

Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Bestemmelsen fastlægger tinglysning som en *sikringsakt*: Mellem parterne (inter partes) er en servitutaftale gyldig allerede ved aftalens indgåelse, men den kan ikke gøres gældende mod godtroende tredjemænd, der selv har tinglyst deres ret, medmindre servitutten også er tinglyst. Princippet styrker omsætningssikkerheden for fast ejendom, idet en køber kan stole på, at tingbogen afspejler de rettigheder, der hviler på ejendommen.

[§ 1, stk. 2](#) opstiller betingelserne for fortrængning af en utinglyst ret:

Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Der er altså to kumulative betingelser: (1) erhververens egen ret er tinglyst, og (2) erhververen var i god tro på tinglysningsidspunktet – dvs. hverken kendte eller ved grov uagtsomhed var ubekendt med den utinglyste ret.

Forarbejderne til den oprindelige tinglysningslov fra 1926 fremhæver, at § 5, stk. 1 (nu integreret i § 1, stk. 2) blev rykket op i § 1 netop for at understrege denne sammenhæng. Digital tinglysning, indført ved reformen i 2006 på baggrund af [Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#), har styrket registerprincippet yderligere: den maskinelle prøvelse sikrer, at der i vidt omfang er overensstemmelse mellem det digitale register og de faktiske rettigheder.

I skatteretlig henseende har Landsskatteretten i [20-0041473](#) fastslået, at en person med et betinget skøde, der aldrig opnåede endelig tinglysning, ikke kunne anses for ejer i skatteretlig henseende, jf. [tinglysningslovens § 1](#). Sagen illustrerer, at tinglysningssystemets konsekvenser rækker ud over den privatretlige sfære.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Ejerskab til fast ejendom ved betinget skøde og konsekvenser for virksomhedsordning samt rådighedsbeskatning

28.11.2018

§ 2 Krav til servitutdokumentet – rettighed over fast ejendom og formkrav

[Tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) fastslår det grundlæggende krav: et privat dokument skal for at kunne tinglyses "efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom". En ren personlig forpligtelse – fx en aftale om at betale en bestemt ydelse uden tilknytning til ejendommens brug – kan ikke tinglyses som servitut, fordi den ikke udgør en *rettighed over fast ejendom*.

Specifikt for servitutter opstiller [§ 10, stk. 5](#) skærpede formkrav:

- Den eller de **påtaleberettigede** skal angives
- Det skal fremgå, om servituten er **tidsbegrænset**, og i givet fald perioden
- Servituttens **geografiske udstrækning** skal angives
- Det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er **herskende**

Formkravene har praktisk betydning: Tinglysningsretten afviser dokumenter, der ikke opfylder kravene. I [BS-26185/2024-TLR](#) stillede Tinglysningsretten som betingelse for tinglysning af en særvedtægt for en ejerforening over skel, at der blev fremlagt dokumentation for behørig vedtagelse for *hver enkelt ejendom*. Afgørelsen illustrerer Tinglysningsrettens pligt til at påse, at tinglysningens formkrav er opfyldt.

Tingbogsbekendtgørelsen uddyber de praktiske krav til servitutdokumenter i kapitel 6. Servitutstiftende dokumenter skal bl.a. indeholde den påtaleberettigedes person- eller CVR-nummer (eller en angivelse af den til enhver tid værende ejer af en bestemt ejendom), angivelse af de hæftelser der respekteres, og geografisk stedfæstelse.

Se nærmere om specifikke servituttypers indhold og krav under [servitut-faerdselsret-vejret-](#), [servitut-forsyning-og-ledning](#) og [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5](#)

PRAKSIS

Tinglysningsretten · Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom

04.10.2024

§ 3 Godtro-vurderingen – Højesterets praksis om fortrængning af utinglyste rettigheder

Spørgsmålet om, hvornår en erhverver er i "god tro" i tinglysningslovens forstand, har været genstand for principielle afgørelser fra Højesteret. God tro forudsætter, at erhververen hverken kendte den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed var ubekendt med den.

Den ledende afgørelse er [BS-41762/2019-HJR](#) (Højesteret, 12. maj 2020). Sagen vedrørte en beplantningsservitut fra 1933, der pålagde ejendom 1 en højdebegrænsning. Sagsøgerne (A og B) erhvervede den herskende ejendom 2 i 2015. Landsretten havde fastslået, at servitutpligten var bortfaldet ved frihedshævd, men hævden var aldrig blevet tinglyst. Spørgsmålet var, om A og B ved tinglysning af deres adkomst kunne fortrænge den utinglyste frihedshævd.

Højesteret udtalte to principper af vidtrækkende betydning:

For det første fastslog retten, at fortrængning *kan* ske ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, den utinglyste ret angår:

Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servituttens tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd.

For det andet fastslog Højesteret, at god tro bedømmes ud fra de *faktiske omstændigheder* på ejendommen – ikke kun ud fra tingbogen:

Det fremgår af skønsmandens erklæring af 16. februar 2018, at beplantningen på ejendom 1 i maj 2015 har haft nogenlunde samme højde som på tidspunktet for erklæringen, og at den på samme måde har skærmet for udsigten til søen fra ejendom 2. Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket.

Sagsøgerne kunne altså ikke påberåbe sig god tro, fordi de kunne se med det blotte øje, at beplantningen overskred servituttens grænser. De havde dermed "måttet gå ud fra", at den tjenende ejendoms ejer udøvede en ret. Afgørelsen viser, at registerprincippet ikke er absolut – fysiske forhold på ejendommen indgår i godtro-vurderingen.

En lignende tilgang ses i [BS-58843/2019-HJR](#) (Højesteret, 22. november 2021), hvor en carport delvist var opført på naboens grund i henhold til en utinglyst brugstilladelse. Appellanterne påberåbte sig, at tidsbegrænsede, utinglyste aftaler ikke burde kunne hindre godtroende erhververe i at vinde hævde. Højesteret anerkendte relevansen af [tinglysningslovens § 1](#) men fandt, at der forelå en retmæssig brugstilladelse, hvorfor hævdsproblemet ikke opstod.

Se nærmere om forholdet mellem hævde og tinglysning under [hævde](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)

[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel

22.11.2021

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

§ 4 Prioritetstidspunktet og tinglysningsdommerens prøvelse

Prioriteten mellem flere rettigheder over samme ejendom afgøres efter tidspunktet for tinglysningen.

[Tinglysningslovens § 14, stk. 1](#) fastslår:

Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, indføres ved modtagelsen i tingbogen. Dokumenterne anses for modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til retten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. [...] Dokumenter, der modtages samtidig, ligestilles.

Den servitut, der tinglyses først, har forrang. Modtages to dokumenter samtidig, ligestilles de – en situation der sjældent forekommer i praksis efter indførelsen af digital tinglysning, men som var mere relevant under papirtinglysningen.

Tinglysningsretten foretager ved modtagelsen en *forprøvelse* (legalitetsprøvelse): dokumentet kontrolleres for overholdelse af de formelle krav i § 9, § 10 og tingbogsbekendtgørelsen. Opfylder dokumentet ikke kravene, afvises det, jf. [§ 14, stk. 3](#). Kan dokumentet ikke tinglyses straks (fx fordi der mangler samtykke fra en foranstående rettighedshaver), tinglyses det med *anmærkning*.

Med den digitale tinglysning, der trådte i kraft i 2009, sker en væsentlig del af prøvelsen maskinelt. [Betænkning nr. 1471/2006](#) beskrev, at "tinglysningsprøvelsen i videst mulig omfang kan ske maskinelt og automatisk uden anvendelse af manuelle sagsgange". Det tidligere [Betænkning nr. 1461/2005](#) havde allerede anbefalet centralisering af tinglysningsopgaven i en enkelt ret – den nuværende Tinglysningsret i Hobro.

Kæreadgangen er reguleret i [tinglysningslovens § 36](#): Afgørelser truffet af Tinglysningsretten kan kæres til Vestre Landsret inden 2 uger. Kærefristen regnes fra den dag, afgørelsen er meddelt vedkommende. Denne ordning sikrer, at afslag på tinglysning eller tinglysning med anmærkninger kan prøves domstolsmæssigt inden for kort tid.

Praksis viser, at Vestre Landsret regelmæssigt behandler kæremål om Tinglysningsrettens afvisning af servituddokumenter – fx afvisning af vedtægtsændringer for ejerforeninger, der griber ind i ejernes individuelle rettigheder.

LOV

[Tinglysningsloven § 14, stk. 1, 3](#)[Tinglysningsloven § 36](#)

§ 5 Toårsfristreglen ved hævde – tinglysningslovens § 26

[Tinglysningslovens § 26](#) regulerer den særlige situation, hvor en hævde (ejendomshævde eller servituthævde) ikke er tinglyst, men hvor der derefter sker en overdragelse. Bestemmelsen giver den godtroende erhverver en frist på 2 år til at gøre sin ret gældende:

Dersom en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.

Reglen fungerer som en *beskyttelse af hævdeserhververen*: Selv om hævden i princippet ville bortfalde over for den godtroende køber efter § 1, bevares hævden, hvis køberen forholder sig passivt i to år. Forarbejderne til § 26 fra 1926 præciserer, at der ikke kræves nogen bestemt *form* for rettighedsgørelse – hverken stævning eller anden formel handling: "Ogsaa en privat Paastand er tilstrækkelig, blot den er bevislig."

I [BS-41762/2019-HJR](#) påberåbte sagsøgerne netop § 26 og anførte, at de inden to år havde påtalt råden. Højesteret nåede imidlertid aldrig til toårsfristens betydning, fordi fortrængningsbetingelsen i § 1, stk. 2, allerede ikke var opfyldt: sagsøgerne var ikke i god tro.

Reglen har særlig betydning i grænselandet mellem tinglysning og hævd, som behandles nærmere under [hævd](#) og [servitut-bortfald-mortifikation](#).

LOV

Tinglysningsloven § 26, stk. 1-2

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

§ 6 Sletning af servitutter – tinglysningslovens § 20 og bortfald ved usus

[Tinglysningslovens § 20](#) giver Tinglysningsretten hjemmel til at slette rettigheder, der er ophørt eller har mistet deres betydning:

- **Stk. 1:** Retten sletter rettigheder, der *åbenbart* er ophørt – fx en servitut med udløbet tidsfrist eller en servitut, hvor den berettigede ejendom er nedlagt.
- **Stk. 2:** Ved rettigheder, der *sandsynligvis* er ophørt, eller hvortil der *efter al rimelighed* ikke længere findes nogen berettiget, anvender retten en indkaldelsesprocedure med offentliggørelse i Statstidende og mindst 3 ugers varsel. Melder ingen sig, udslettes rettigheden.

I praksis rejser § 20 særligt spørgsmål ved gamle servitutter, hvor den påtaleberettigede kreds er vanskelig at fastlægge. Landsskatteretten behandlede i [20-0041473](#) en sag om aflysning af en servitut fra 1912 efter § 20. Tinglysningsretten havde afvist fuld aflysning, fordi der var 66 påtaleberettigede ejendomme, og samtlige skulle tiltræde. Klageren måtte i stedet anvende dokumenttypen "påtegning" for at slette ét punkt, hvilket udløste tinglysningsafgift. Landsskatteretten stadfæstede, at en partiel sletning via påtegning er en afgiftspligtig transaktion efter tinglysningsafgiftsloven – ikke en afgiftsfri aflysning.

Sagen illustrerer en praktisk vanskelighed ved det digitale tinglysningssystem: det kan ikke altid håndtere delvise aflysninger efter § 20, hvilket kan påføre borgeren ekstraomkostninger.

For den bredere behandling af servitutters bortfald – herunder ved passivitet, ændrede forhold og mortifikation – henvises til [servitut-bortfald-mortifikation](#).

Se også [Vejledningen om bemyndigelse af kommunalbestyrelsen til at udøve Boligministeriets beføjelser vedrørende ældre deklarationer eller servitutter](#), der præciserer, at kommunalbestyrelsen konkret skal vurdere, om der stadig er behov for at fastholde vilkårene i en ældre deklaration, før samtykke til aflysning gives.

LOV

Tinglysningsloven § 20, stk. 1-2

PRAKSIS

Landsskatteretten · Stadfæstelse af tinglysningsafgift for påtegning til servitut

09.12.2020

§ 7 Fejlrettelse efter § 34 – genindførelse af servitutter ved tinglysningsfejl

[Tinglysningslovens § 34](#) regulerer den situation, hvor et dokument er blevet fejlagtigt gengivet i tingbogen eller ved forsømmelse ikke indført. Bestemmelsen giver den forurettede et *krav* på rettelse – og loven anviser en afvejningsregel, hvis der i mellemtiden er tinglyst en godtroende erhververs ret.

[§ 34, stk. 1](#) bestemmer bl.a.:

Har nogen, inden rettelse er sket, ved aftale erhvervet ret over ejendommen i tillid til tingbogen [...], bliver det efter et skøn over det enkelte tilfældes samtlige omstændigheder ved dom at afgøre, om den forurettede eller den godtroende erhverver skal tilkendes selve retten eller skal nøjes med erstatning.

Ved dette skøn indgår bl.a. om den forurettede har udøvet sin ret, om der er tale om brugsret eller panteret, og om rettelse af tingbogen ville medføre en betydelig forstyrrelse af senere tinglyste retsforhold.

En central illustration er [BS-341/2019-VLR](#) (Vestre Landsret, 5. september 2019). En servitut om kloakledning og bebyggelse fra 1953 var ved en fejl ikke overført til en ny matrikel ved udstykning. Fejlen blev først opdaget årtier senere. Tinglysningssretten genindførte servitutten, og ejeren kærede afgørelsen. Vestre Landsret udtalte:

Landsretten finder, at Tinglysningssretten i det foreliggende tilfælde, hvor en servitut ved en fejl ikke er blevet overført til Matrikel nr. 1, har pligt til at genindføre servitutten. Det gælder også, når der er tinglyst en mellemkommende rettighed. Hermed er der imidlertid ikke taget endelig stilling til forholdet mellem den mellemkommende rettighed og servitutten.

Afgørelsen fastslår to vigtige principper:

- Tinglysningssretten har en *ubetinget pligt* til at berigtige fejl – uanset om der er tinglyst mellemkommende rettigheder
- Selve *genindførelsen* er ikke en dom om servitutens gyldighed over for den nye ejer; det kræver en selvstændig retssag efter § 34, stk. 1, 2.-3. pkt.

Dette skaber en praktisk situation, hvor en servitut kan stå i tingbogen med den bemærkning, at dens rang endnu ikke er fastlagt.

LOV

Tinglysningssloven § 34, stk. 1

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningssfejl ved udstykning 05.09.2019

Servitutters stilling ved tvangsauktion – § 27 og retsplejelovens §

§ 8 581

Et centralt spørgsmål i praksis er, om servitutter overlever en tvangsauktion over den tjenende ejendom.

Udgangspunktet er, at servitutter – i modsætning til panterettigheder – *normalt ikke bortfalder* ved tvangsauktion.

Det følger af det grundlæggende system i [tinglysningsslovens § 27, stk. 1](#), at godtroende erhververe af tinglyste rettigheder er beskyttet mod indsigelser mod dokumentets gyldighed. Ved tvangsauktion er det [retsplejelovens § 581, stk. 1](#), der regulerer, hvilke hæftelser der slettes. Udækkede *pantehæftelser* bortfalder, men servitutter opretholdes som udgangspunkt, da de sjældent er pantstiftende.

I [Sag 317/2011](#) (Højesteret, 15. juni 2012) fastslog Højesteret, at et udækket ejerpantebrev ikke automatisk slettes, men at auktionskøberen har et *valg* mellem sletning og transport:

Det er kun den nye ejer, der efter retsplejelovens § 581, stk. 1, kan forlange pantebrevet slettet på baggrund af auktionen. Den nye ejer kan imidlertid også undlade at forlange ejerpantebrevet slettet af tingbogen og i stedet få ejerpantebrevet tiltransporteret.

For servitutters vedkommende er situationen mere enkel: de bevares normalt. [Vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#) præciserer dog, at en særvedtægt tinglyst som servitut *kan* bortfalde som udækket servitutrettighed på en ejerlejlighed i forbindelse med tvangsauktion – "hvilket sjældent forekommer". I givet fald bortfalder særvedtægtsbestemmelsen for *samlige* ejerlejligheder i foreningen, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3.

Se nærmere om tvangsauktionsproceduren under [tvangssalg-fast-ejendom](#).

LOV

Retsplejeloven § 581, stk. 1

Tinglysningsloven § 27, stk. 1

PRAKSIS

Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion

15.06.2012

Servitutter og servitutfordeling ved matrikulære ændringer – §§ 21-23

[Tinglysningslovens §§ 21-23](#) regulerer fordelingen af tinglyste rettigheder – herunder servitutter – ved udstykning, arealoverførsel, sammenlægning og opdeling i ejerlejligheder. Bestemmelserne er senest nyaffattet ved lov om ændring af udstykning m.v. i 2017, med yderligere justering i 2023.

Systemet fungerer således:

- [§ 21, stk. 1](#): Tinglysningsretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder til hinder for den matrikulære ændring, og fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.
- [§ 21, stk. 2](#): Retten kan kræve en landinspektørerklæring om, hvilke grundstykker de tinglyste servitutter påhviler.
- [§ 21, stk. 3](#): Matrikulære ændringer kan godkendes trods hindrende rettigheder, hvis ændringen er uden fare for pantesikkerheden og kun giver ubetydelig værdiforringelse.
- [§ 22](#): Rettighedshavers accept skal foreligge som tinglyst påtegning – eller retten kan godkende mod betryggende sikkerhedsstillelse.
- [§ 23](#): §§ 21-22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder og ved sammenlægning/nedlæggelse af bygningsblade.

Forarbejderne til den seneste ændring fremhæver, at kravet om geografisk stedfæstelse af ældre servitutter har vist sig "vanskeligt og ressourcekrævende" i praksis, og at Tinglysningsretten fremover alene skal kunne kræve en erklæring om, *hvilke* grundstykker servitutterne påhviler – ikke en nøjagtig opmåling.

[Vejledningen om anvendelse af uskadelighedsattest](#) beskriver den praktiske procedure, herunder at landinspektøren bør sikre sig, at den matrikulære ændring ikke er i strid med tinglyste servitutter.

LOV

Tinglysningsloven § 21, stk. 1-3

Tinglysningsloven § 22, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 23, stk. 1

Privatretlige servitutter i planretlig sammenhæng – planlovens § 43 og kommunal håndhævelse

Privatretnlige servitutter krydser i praksis ofte planlovgivningen. [Planlovens § 43](#) giver kommunalbestyrelsen mulighed for ved påbud eller forbud at sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan – uanset om kommunen selv er påtaleberettiget.

Denne beføjelse er *fakultativ*: det er op til kommunen, om den vil benytte den. Vælger kommunen *ikke* at håndhæve, er der ikke tale om en afgørelse efter planloven, og kommunens beslutning kan ikke påklages til Planklagenævnet.

Dette blev fastslået i [21-00952](#) (Planklagenævnet, 16. februar 2021). En beboer klagede over Langeland Kommunes beslutning om ikke at håndhæve en privatretnlig servitut vedrørende bebyggelse. Planklagenævnet afviste klagen:

En kommunes beslutning om ikke at anvende denne bestemmelse [...] betragtes ikke som en afgørelse efter planloven. Derfor kan en sådan beslutning ikke påklages til eller efterprøves af Planklagenævnet.

Nævnet tilføjede, at klageren må anlægge et *civilretligt søgsmål* ved domstolene for at prøve, om bebyggelsen er i strid med servituten.

Se nærmere om forholdet mellem servitutter og planloven under [planservitut-kommunal-planlov](#). [Vejledningen om lokalplanlægning](#) præciserer i øvrigt sondringen mellem privatretnlige servitutter (der er omfattet af planlovens §§ 42-43) og offentligretlige servitutter (pålagt med lovhjemmel, fx fredningsbestemmelser), der er undtaget.

LOV

[Planloven § 42](#)[Planloven § 43](#)

PRAKSIS **Planklagenævnet** · Planklagenævnets afvisning af klage over manglende håndhævelse af privatretnlig aftale 16.02.2021

Sammenfatning – tinglysningens centrale rolle for servitutters retsvirkning

Tinglysningssystemet udgør den uomgængelige ramme for servitutrettens praktiske funktion. De centrale takeaways fra praksis kan sammenfattes således:

- **Tinglysning er afgørende for tredjemandsbeskyttelse:** En utinglyst servitut gælder mellem parterne, men kan fortrænges af en godtroende erhverver, der selv har tinglyst sin ret.
- **God tro er ikke absolut:** Registerets udvisende er udgangspunktet, men Højesteret har vist, at faktiske omstændigheder på ejendommen – synlige bygninger, beplantning, anlæg – kan afsløre en utinglyst ret og dermed udelukke god tro.
- **Formkravene er strenge:** Et servituddokument skal angive den påtaleberettigede, den herskende ejendom, servitutens geografiske udstrækning og eventuel tidsbegrænsning. Manglende opfyldelse fører til afvisning.
- **Fejl i tingbogen rettes ubetinget:** Tinglysningsretten har pligt til at genindføre en servitut, der ved fejl ikke er overført ved udstykning. Men rettelsen er ikke en dom om servitutens rang over for mellemkommende erhververe.
- **Servitutter overlever normalt tvangsauktion:** Kun udækkede pantehæftelser slettes automatisk; servitutter opretholdes som udgangspunkt.
-

Sletning af forældede servitutter kræver enten, at rettigheden åbenbart er ophørt (§ 20, stk. 1), eller en offentlig indkaldelsesprocedure (§ 20, stk. 2).

- **Kæreadgang til Vestre Landsret** sikrer domstolsmæssig kontrol med Tinglysningens afgørelser inden for en kort frist på 2 uger.
- **Ingen vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer:** Tinglysningens loven er senest konsolideret pr. 19. februar 2026, og der foreligger ingen vedtagne ændringer, der endnu ikke er indarbejdet.

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	15.06.2012
	Landsretten · Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningens fejl ved udstykning	05.09.2019
	Landsskatteretten · Stadfæstelse af tinglysningens afgift for påtegning til servitut	09.12.2020

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 10	stk. 5
Tinglysningsloven § 14	stk. 1	Tinglysningsloven § 20	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 26	stk. 1	Tinglysningsloven § 27	stk. 1
Tinglysningsloven § 34	stk. 1	Tinglysningsloven § 36	

MATERIALE Citerede afgørelser

8 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
05.09.2019	Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningens fejl ved udstykning	4877-5884
TINGLYSNINGSRETTE · SPECIALRET		1
04.10.2024	Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	10173-11938
LANDSSKATTERETTE · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		2
09.12.2020	Stadfæstelse af tinglysningens afgift for påtegning til servitut	20-0041473
28.11.2018	Ejerskab til fast ejendom ved betinget skøde og konsekvenser for virksomhedsordning samt rådighedsbeskatning	16-0401476

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

16.02.2021 Planklagenævnets afvisning af klage over manglende håndhævelse af privatretlig aftale

21/00952

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg

nr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet